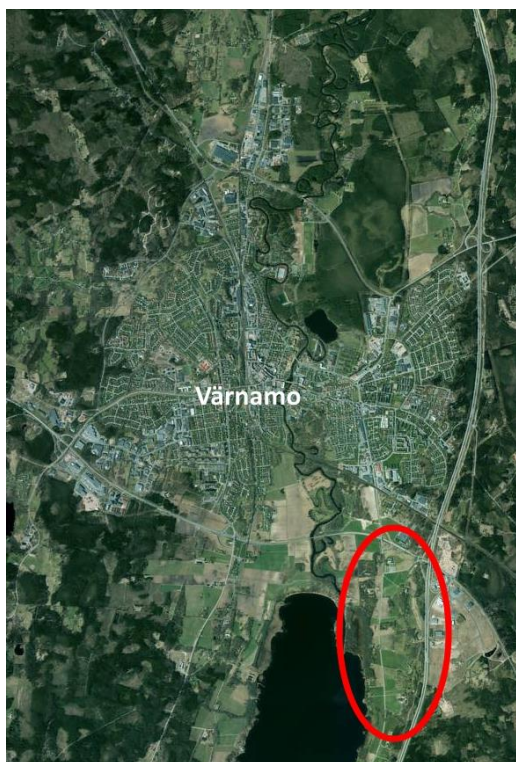


Planprogram för
OMRÅDE SÖDER OM VANDALORUM
(Mötet mellan staden och landsbygden)
i Värnamo stad

Dnr. 15.2007.211B
Godkänd av Samhälls-
byggnadsnämnden:
20xx-xx-xx

PROGRAMBESKRIVNING



Handlingar

Till detta planprogram hör
följande handlingar:

- Programbeskrivning
- Förslagskarta
- Behovsbedömning

Medverkande

Värnamo kommun

- Behnam Sharo, stadsarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Frida Fälth, planeringsarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Lars Magnusson, exploateringschef, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Johan Virdung, tekniska förvaltningen

Tyréns AB

- Johan Gustavsson, planarkitekt
- Ida Blomqvist, landskapsarkitekt
- Mikael Ohlsson, landskapsarkitekt



Innehållsförteckning

Inledning	4
BAKGRUND	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planeringsförutsättningar	6
LÄGE OCH STRUKTUR	7
LANDSKAPSANALYS	8
NATURVÄRDEN	12
VATTENOMRÅDEN	12
FORNLÄMNINGAR	12
BEFINTLIG BEBYGGELSE	13
JORDBRUK OCH DJURHÅLLNING	13
REKREATION	13
ARBETSPLATSER OCH SERVICE	14
INFRASTRUKTUR OCH KOMMUNIKATIONER	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
MARKFÖRHÅLLANDEN	15
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET	15
Programförslag	17
MÖTET MELLAN STAD OCH LAND	17
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH DELOMRÅDEN	18
GATOR, TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER	21
GRÖNSTRUKTUR OCH REKREATION	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
STÖRNINGAR	23
Genomförandefrågor	25
Konsekvenser av planprogrammets genomförande	26

Inledning

Bakgrund

Området söder om konstmuséet Vandalorum är utpekad som utredningsområde i fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad (2006). År 2014 inleddes en detaljplaneprocess för ett område i den centrala delen av det nu aktuella programområdet. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra cirka 60 bostäder i naturnära läge som en första etapp av utbyggnaden av området söder om konstmuséet Vandalorum. Kommunens behov av att se framåt inför strategiska val av kommande nya bostadsområden gjorde det aktuellt att se området i ett större sammanhang. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade därför 2015 att ett planprogram skulle tas fram för området söder om Vandalorum.

Syfte och huvuddrag

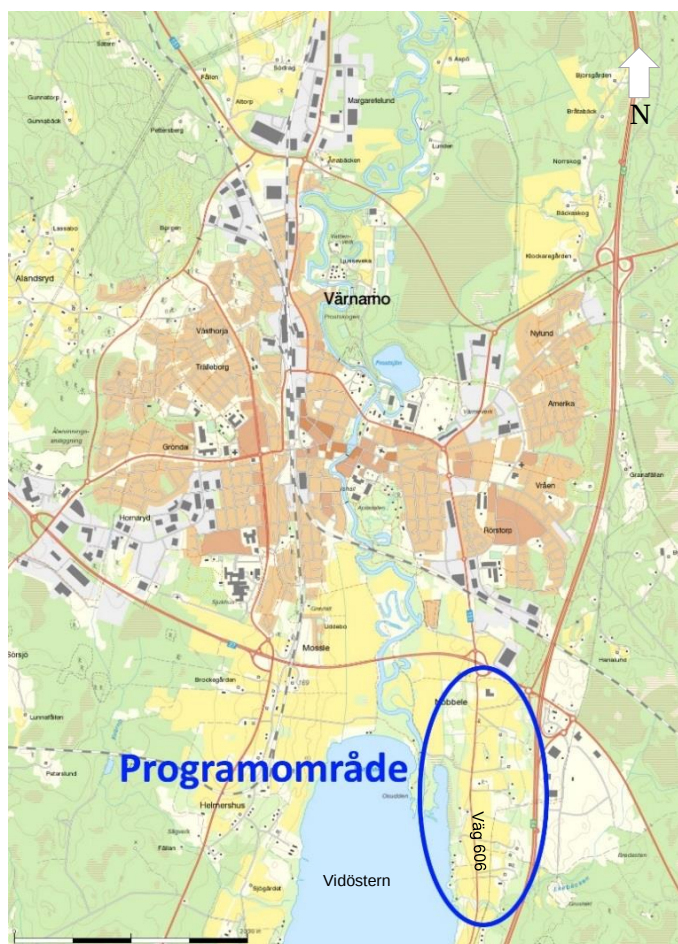
Planprogrammet syftar till att utreda områdets förutsättningar för ny bostadsbebyggelse och redovisa ett förslag på hur området kan bebyggas för att dra fördel av det strategiska läget med lika nära till landet som till staden.

I programförslaget föreslås ett huvudstråk i nordsydlig riktning genom området parallellt med väg 606. Utmed detta skapas ett antal bebyggelseområden med bostäder i blandade former. Totalt beräknas programområdet kunna inrymma 350-400 bostäder och plats för förskola.

Mellan bebyggelseområdena och längs den södra halvans centrala delar skapas grönstråk längs befintliga strukturer i landskapet. Områdets utformning anpassas efter befintlig topografi och vegetation så att karaktären blir grön och lummig. Befintliga diken utnyttjas för dagvattenhantering och dessa integreras i grönstrukturen så att det även blir ett inslag av vatten i området.

Plandata

Programområdet omgärdas av Europaväg 4 i öster, Ekebacken i söder, sjön Vidöstern och Videskogen i väster och riksväg 27 i norr. Det har ingen exakt avgränsning men den ungefärliga storleken på området är 150 hektar.



Översiktskarta över Värnamo stad med programområdets läge.

Markägoförhållanden

Inom programområdet ägs följande fastigheter av Värnamo kommun: Nöbbele 7:2, 7:4, 7:7, 7:15, 7:18 och 7:19. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas eventuellt påverkade riksintressen samt tidigare ställningstaganden av Värnamo kommun.

Översiktsplan för Värnamo kommun

Den kommuntäckande översiktsplanen för Värnamo kommun antogs 2002. I översiktsplanen konstateras att kommunen är positiv till att utreda ny bebyggelse i sjönära läge vid Vidöstern.

Arbete pågår med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan för Värnamo kommun.

Fördjupad översiktsplan för Värnamo stad

Området söder om konstmuséet Vandalorum är utpekad som utredningsområde (delområde 31) i fördjupningen av översiktsplanen för Värnamo stad som antogs 2006.

I fördjupningen står det att området kan utvecklas i samklang med konstbyn Vandalorum.

Exploateringskapaciteten är helt beroende på framtida användning.

Detaljplaner

För programområdets nordligaste del gäller detaljplan F312 som innehåller väg- och naturområden samt kvartersmark för museum och undervisning. Väster därom, på andra sidan väg 606, har en detaljplan för bostäder i form av radhus/parhus och friliggande hus tagits fram under 2016/2017.

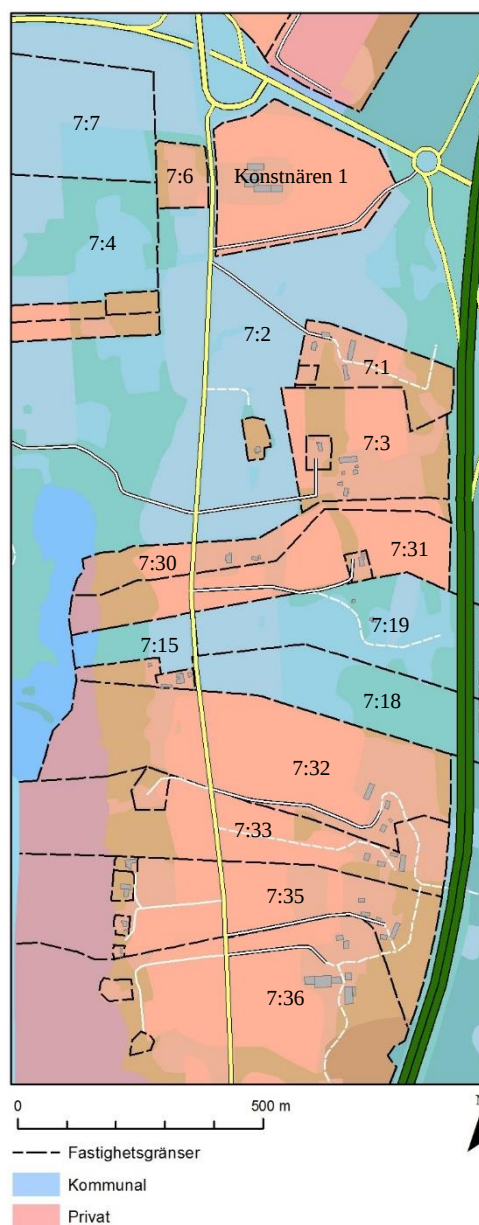
Utöver dessa omfattas området idag inte av någon detaljplan.

Riksintressen

Europaväg 4 är av riksintresse för kommunikation och har ett utökat byggnadsfritt avstånd om 50 meter. Även väg 27 är av riksintresse för kommunikation.

Norra delen av området tangerar riksintresset för naturvård Lagan nedströms Hörledammen.

Den västra områdesgränsen ligger längs det utökade strandskyddet om 200 meter från Vidösterns strandlinje.



Karta över markägoförhållanden

Bostadsförsörjningsplan

Kommunens bostadsförsörjningsplan antogs sommaren 2016. Planen redovisar planerad och befintlig mark för bostadsbyggnation fram till 2020. I presentationen av mark för bostäder pekas Nöbbäle ut som ett område attraktivt för nya bostäder med både sjönära och stadsnära kvaliteter.

Höghastighetsjärnväg

Den 1 februari 2016 togs beslut om sträckningen för nya höghastighetsjärnvägar genom södra Sverige. Beslutet innebär att Värnamo blev utpekad som stationsort mellan Jönköping och Malmö med ett läge öster om Europaväg 4 och i anslutning till Kust-till-kustbanan. Till följd av beslutet har kommunen och Sverigeförhandlingen träffat en överenskommelse där kommunen åtar sig att möjliggöra för 1770 nya bostäder.

Rastplats

Sedan 2012 pågår en process med en vägplan för en ny rastplats öster om Vandalorum. Processen drivs av Trafikverket och den tänkta utformningen framgår av illustrationen här intill. Kommunen och Trafikverket har tecknat ett särskilt avtal som innebär att rastplatsen kommer att byggas under 2018.

I detta planprogram har inte rastplatsens förutsättningar eller utformning utretts vidare utan det sker inom ramen för Trafikverkets process. Programförslaget tar hänsyn till den och är anpassat till vägplaneområdets utbredning som i programmet redovisas som ”Vägplaneområde för rastplats”.



Trafikverkets illustrationsplan för den planerade rastplatsen

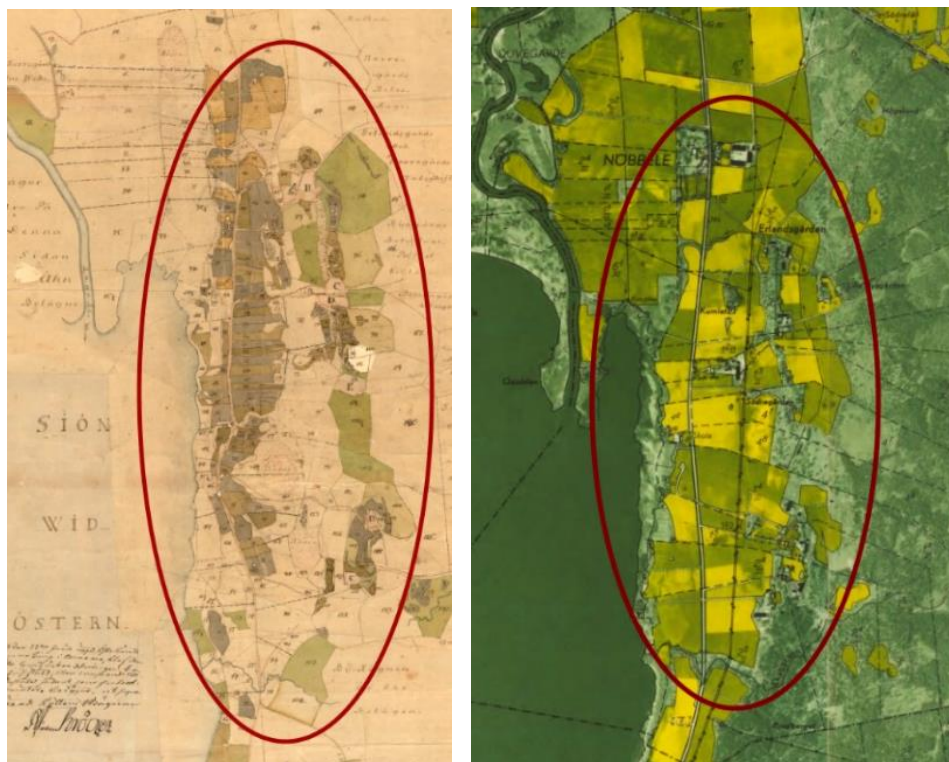
Planeringsförutsättningar

I denna del av programbeskrivningen beskrivs förutsättningarna för programområdet, de fysiska förutsättningarna vid och inom området, liksom de mest berörda regler och juridiska förutsättningar som påverkar planprogrammet.

Läge och struktur

Programområdet är beläget söder om Värnamo stad, cirka 3,5 kilometer från centrum. Områdets struktur har i sina huvuddrag sett likadan ut under mycket lång tid, vilket framgår av historiska kartor över området. Nuvarande väg 606 har fungerat som ett viktigt transportstråk söderut, som historisk landsväg och senare som riksväg 1 innan Europaväg 4 byggdes längre österut. Från detta nordsydliga stråk går ett antal småvägar österut och västerut till gårdar och annan bebyggelse. Även åkerstrukturen har historiskt sett haft samma orientering vinkelrätt mot gamla landsvägen.

Området innehåller ett jordbrukslandskap med både storskalig öppen åkermark i vissa delar en mer uppbruten åkerstruktur i andra delar. Skogsområden finns dels längs den västra delen där en strandskog breder ut sig ner mot Lagan och Vidöstern, och därutöver främst längs områdets västra del där lövskogen följer de mer höglänta partierna. Viss bebyggelse finns spridd i området, dels i form av konstmuséet Vandalorum och dels av spridda bostadshus i anslutning till de gamla gårdarna och längs delar av Vidösterns strand.



Historiska kartor med programområdet markerat. T.v.: karta över storskifte 1798.

T.h.: ekonomiska kartan 1953.

Landskapsanalys

Landskapsanalysen beskriver områdets strukturer, rumslighet och landskapsbild. Denna beskrivning ligger sedan till grund för en uppdelning av landskapet i olika karaktärsområden. Analysens syfte är att ge en förståelse för landskapet och att definiera dess karaktär för att kunna värdera dess känslighet och potential vid nybyggnation av bostäder i området.

Övergripande karaktär och rumslighet

Området är präglad av dess användning genom historien och karaktäriseras av ett öppet flackt odlingslandskap med inslag av ett mer kuperat landskap i öster. Landskapets marknivå är högst i öster och sluttar västerut mot sjön Vidöstern. Åsar i öster, som går i nord-sydlig riktning, delar upp området i ett mycket öppet parti i väst och norr samt ett mer slutet i öst och syd. Grönstrukturen består till stor del av åker- och ängskaraktär bortsett från åsarna som är beklädda med lövskog och ett skogsparti utmed sjön som består av sumpskog. I anslutning till bebyggelse finns flera skyddsvärda träd och visuellt värdefulla landskapselement som alléer och stora solitärträd av ädellövträd, exempelvis ek.

Väg 606 som går genom hela området och erbjuder idag en god visuell upplevelse och åtkomst till stora delar av landskapet. Från väg 606 förgrenar sig enskilda vägar till den bebyggelsen som finns i området idag. Diken återfinns utmed åkrar och en dagvattendamm ligger i områdets östra del. I söder avgränsas området av en ravin där Ekebacken rinner.



Området har flera landmärken som främst är visuella; äldre välvårdad bebyggelse, gröna landskapselement och ett mindre antal fornlämningar. En kraftledning sträcker sig igenom området. Denna är visuellt påtaglig i öppna delar av landskapet. De viktigaste målpunkterna i området är konstmuséet Vandalorum i norr, fritidsområdet Videskogen i väster och en gång- och cykeltunnel i öster i höjd med dagvattendammen. I närområdet ligger också Osuddens badplats, handelsområden norr om väg 27 och öster om Europaväg 4 samt Kust-till-kustbanan.

Höjdryggar och skogspartier upplevs som visuella barriärer i landskapet men de skapar också naturliga gränser som definierar och ger karaktär till planområdets olika rum. De är också fysiska barriärer som gör att besökaren främst använder sig av vägar och stråk när man rör sig i området. Skogspartiet i väster gör att det bara är möjligt att visuellt uppleva Lagan och Vidöstern från de södra delarna av området.

Karaktärsområden

De olika karaktärsområdena har tagits fram genom en landskapskaraktärsbeskrivning. Karaktäriseringen tar sin utgångspunkt i dagens landskapsbild. Den är en sammanfattning av det som är typiskt för landskapet och ger ett helhetsperspektiv och förståelse för de kvaliteter som är utmärkande. Efter karaktäriseringen värderas varje område utifrån dess känslighet respektive potential det har vid en exploatering.

1. Bebyggelsen

Karaktärisering

Områden med bebyggelse, ofta med tillhörande trädgårdar.

Värdering

Dessa förhållandevis små delar av området har en väldigt tydlig karaktär och är viktiga för att förstå landskapets historia. Ofta finns det flera landskapselement i liten skala som har potential att förstärka en positiv upplevelse av landskapet. Om möjligt bör dessa områden sparas vid en exploatering.



2. Skogsbeklädda höjder

Karaktärisering

Skogsbeklädda höjder i eller i anslutning till odlingslandskap och bebyggelse. Vegetationen består ofta av träd med höga värden och värdefulla landskapselement som alléer.

Värdering

Dessa karaktärsområden ligger ofta i anslutning till karaktärsområde med bebyggelse och innehåller samma potential som dessa. De ligger även på höjdryggar som skapar en rumslighet vilket med fördel kan sparas för att skapa varierande bostadsområden. Dessa områden kan även underlätta för att förstå områdets historiska anknytning och bidra med områden för rekreation.



3. Skogsbeklädda åsen

Karaktärisering

Skogspartier i öster på åsrygg.

Värdering

Detta är områden med stora skogspartier vilka kan användas för rekreation för framtida boende.



4. Trädstråket

Karaktärisering

Stråk med träd på plan mark i planområdets södra del. Innehåller flera skyddsvärda träd och är av ängs- och betesmarkkaraktär.

Värdering

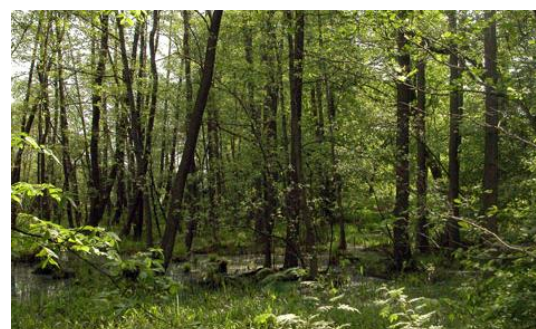
Då området innehåller flera äldre skyddsvärda träd finns det en potential att spara dessa för att göra utemiljön i ett framtida bostadsområde attraktivt.



5. Sumpskogen

Karaktärisering

Större skogsområde av sumpskog i väster. Innefattas av strandskyddet. Är det största sammanhängande skogspartiet i området. Domineras av klibbal.



Värdering

Har potential att fortsätta fungera som ett område för friluftsliv och fungera som ett närliggande rekreationsområde för framtida boende i området. Är ej lämpligt att bygga på då det innefattas av strandskyddet.

6. Lunden

Karaktärisering

Området består av ett halvöppet landskap med skyddsvärd natur.

Värdering

Bör bevaras vid exploatering på grund av dess unika –



7. Dammen

Karaktärisering

Öppet dagvattenmagasin med igenvuxna strandkanter.

Värdering

Det finns potential att använda dammen vid exploatering, dels som fortsatt dagvattenmagasin men också som ett ”blått” rekreativt närområde.



8. Öppet odlingslandskap

Karaktärisering

Odlingslandskap med tydliga gränser i form av åkrar och vägar. Öppet och plant område med goda siktlinjer.

Värdering

Det öppna landskapet har ett egenvärde i sig men utöver det saknas ytterligare värdefulla landskapselement. På grund av områdets storlek, sammanhängande yta och plana mark bedöms delar av detta område som lämpligt för utveckling av bostadsområden.



9. Fragmenterat odlingslandskap

Karaktärisering

Odlingslandskap med tydliga gränser i form av åkrar, vägar och angränsande höjder. Relativt öppet och plant område med relativt goda siktlinjer.

Värdering

Det öppna landskapet har ett egenvärde i sig men utöver det saknas ytterligare värdefulla landskapselement. På grund av områdets storlek, sammanhängande yta och plana mark bedöms delar av detta område som lämpligt för utveckling av bostadsområden.



Slutsatser

Delar av de två områdena med åkermark bedöms som lämpligast att bebygga. Dels för att dessa inte innehar lika starka karaktärsdrag och möjlighet till rekreation som övriga delområden, dels för att marken är plan och lättare att bygga på än omkringliggande kuperad terräng.

Inom programområdet identifierar analysen flera karaktärsområden och landskapselement som har potential att bidra positivt till landskapsbilden vid en exploatering. Skogsbeklädda åsar, befintlig bebyggelse och områden med höga naturvärden samt större skogspartier i öst och väst bör vara en del i planeringen och utformningen för att skapa ett attraktivt bostadsområde.



Karta över landskapsanalys

Naturvärden

Riksintressen (3 och 4 kap Miljöbalken)

Området norr om sjön Vidöstern är av riksintresse för naturvård och själva sjön omfattas av riksintresse för friluftslivet.

Skyddade områden (7 kap Miljöbalken)

Strandskyddet runt Sjön Vidöstern är utökat till 200 meter. Detta innebär att en stor del av programområdet väster om väg 606 ligger inom strandskyddat område.

Inga övriga skyddade områden finns inom programområdet.

Höga naturvärden

Strandskogen längs Vidösterns strand domineras av klibbal och är klassad som sumpskog av Skogsstyrelsen.

I programområdets sydligaste del samt i den nordöstra delen finns områden utpekade i Ängs- och betesmarksinventeringen. I den västra delen, i anslutning till dagvattendammen finns två nyckelbiotoper. Flera av programområdets skogspartier innehåller skyddsvärda träd.

Vattenområden

De vattendrag som finns inom programområdet är sjön Vidöstern, dagvattendammen i den östra delen samt de större diken som går genom området.

Fornlämningar

Programområdet är en del av en gammal kulturbygd där människor har varit bosatta mycket länge. Ett antal fornlämningar i området vittnar om detta i form av bl.a. boplatser, hägnad och gravplatser från brons- eller järnåldern. Flera av dessa är undersökta och borttagna medan andra finns kvar. Från nyare tid finns även en milstolpe och ett vägmärke vid väg 606 som båda är registrerade som fornlämningar.

2016 genomfördes en arkeologisk utredning som underlag för den detaljplan som påbörjades i programområdets mitt. Endast fragmentariska fynd med begränsat informationsvärde påträffades och inga ytterligare åtgärder rekommenderas. Däremot konstateras att de gamla hagmarkerna i området innehåller höga natur- och kulturhistoriska värden som bör bevaras.



Karta över programområdets natur- och kulturmiljövärden



Sjön Vidöstern sedd från Osuddens badplats

Befintlig bebyggelse

Programområdets nordligaste del domineras av konstmuséet Vandalorum som invigdes 2011. Byggnaden är ritad av Renzo Piano och är i sin gestaltning och utformning inspirerad av lokala byggnadstraditioner. Placeringen i landskapet med de öppna ytorna runt om ger området en tydlig karaktär och identitet.

Längre söderut finns cirka 15 bostadshus utspridda i området, både sådana som tillhör de gamla gårdarna och sådana som har tillkommit på senare år genom avstyckningar. De äldre byggnaderna har traditionell småländsk karaktär med träfasad i olika färgsättning. Den nyare bebyggelsen har varierad stil från 1900-talets senare årtionden. I anslutning till de äldre gårdarna finns ett antal större ladugårdsbyggnader.



Exempel på befintlig bebyggelse i området. Överst till vänster syns konstmuséet Vandalorum

Jordbruk och djurhållning

Programområdet är en del av ett jordbrukslandskap som går mycket långt bakåt i tiden. Lämningar av gamla boplatser visar att marken har varit bebodd och brukad mycket länge och gårds- och åkerstrukturen har varit likartad sedan storskiftet 1798, vilket framgår av de historiska kartorna. Som på så många andra håll i landet har dock antalet aktiva jordbruk minskat de senaste årtiondena, och i dagsläget bedrivs jordbruk endast i mindre skala. Företag finns registrerade i området med verksamheter som mjölkproduktion och uppfödning av nötkreatur, blandat jordbruk, skogsförvaltning, skötsel och underhåll av grönytor, och drivning. Den åkermark som ägs av Värnamo kommun arrenderas ut och brukas för odling. I områdets södra del förekommer betande djur.

Rekreation

Väster om programområdet, vid sjön Vidösterns norra strand finns Osuddens fritidsområde med badplats, småbåtshamn, m.m. I nära anslutning finns också Videskogens promenadslänga. Från Vidösterns norra strand och norrut går ett större gröonstråk som följer ån Lagan in mot Värnamo centrum. Gröonstråket omfattar bl.a. Apladalens natur- och hembygdspark som ligger cirka 2,5 kilometer från programområdet.

Arbetsplatser och service

Den enda verksamheten inom programområdet, bortsett från företagen kopplade till jordbruket, är konstmuséet Vandalorum. Övriga närliggande områden med arbetsplatser är Bredastens verksamhetsområde och verksamhetsområdet norr om väg 27. Inom dessa finns även detalj- och dagligvaruhandel.

Närmaste grundskolor är Rörstorpskolan (F-5) och Apladalsskolan (7-9). Finnvedens gymnasium ligger i centrala Värnamo.

I sydöstra delen av staden finns förskolorna Renfanan, Skattkistan och Nyfiken på ungefär samma avstånd, cirka 1,5 kilometer, från programområdets norra del. Detaljplanen för Vandalorum möjliggör förskoleverksamhet även där.

Infrastruktur och kommunikationer

Riksintressen

Europaväg 4 och väg 27 är vägar av riksintresse.

Befintligt vägnät

Huvudväg genom området är väg 606 som har landsvägskaraktär och går mot Värnamo stad i norr och mot Ljungby i söder. Vägen är en del av det som tidigare var Riksväg 1, föregångare till dagens Europaväg 4. Vägen är en turistväg som sträcker sig från Vaggeryd i norr, förbi Värnamo och till Örkellunga i söder. Turistvägens syfte är att turister ska ha ett alternativ till motorvägen där man kan uppleva natur- och kulturlandskapet.

Vid konstmuséet Vandalorum går en privatägd väg, Skulpturvägen, mot nordost och ansluter till trafikplats Värnamo Södra där väg 27 korsar Europaväg 4. Längre söderut går även en mindre väg åt väster mot Osuddens fritidsområde. I övrigt består vägnätet i området av mindre grusvägar som inte är sammanhängande utan fungerar som enskilda anslutningar till bostadsbebyggelsen.

Längs väg 606 och väg 27 går en gång- och cykelväg genom hela området. Centralt i områdets östra del, samt även längre söderut, finns gång- och cykeltunnlar under Europaväg 4 och vidare till Bredastan.

Kollektivtrafik

Väg 606 trafikeras av Jönköpings Länstrafiks linje 273 mot Värnamo centrum och Ljungby samt linje 202 mot Bredastan och Värnamo centrum-Bredaryd-Gislaved. Enda hållplatsen inom programområdet finns i norra delen vid konstmuséet Vandalorum. Cirka 1 km norr om programområdet ligger Rörstorp station med Krösatågstrafik mot Värnamo centrum/Jönköping/Nässjö respektive Alvesta/Växjö.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Längst i norr ligger konstmuséet Vandalorums fastighet inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. I samband med att detaljplanen av nya bostäder väster om Vandalorum genomförs kommer den nya bebyggelsen att anslutas till det kommunala nätet. I närheten av detaljplaneområdet har en ny pumpstation anlagts där kapaciteten har anpassats även för framtida bostäder i Nöbböle.

Övriga fastigheter inom programområdet har idag enskilda vatten- och avloppslösningar. Programområdet är utpekad som utredningsområde för kommunalt verksamhetsområde.

Dagvatten

Området avvattnas genom ett antal diken som leder vattnet ner mot sjön Vidöstern. Genom dessa diken leds också dagvatten från Bredastens verksamhetsområde under Europaväg 4 och vidare via en dagvattendamm i programområdets östra del.

Värme

Konstmuseet Vandalorum är anslutet till fjärrvärmenätet. Övriga fastigheter inom programområdet har enskilda uppvärmningslösningar.

El och tele

E.ON ansvarar för elnätet i området. Genom programområdets södra delar går en 50 kilovolt kraftledning i luften som tillhör E.ON.

Planområdets östra del, längsmed Europaväg 4 finns en del av Svenska kraftnäts markförlagda stamnätsledningar av riksintresse. Det är av största vikt att förutsättningar i mark och ovan mark inte förändras på ett negativt sätt för drift och underhåll av dessa. Ledningarna är säkerställda med ledningsrätt.

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består programområdets mark till största delen av glacial silt i norr och lera/silt i söder. Längs områdets östra del består marken av morän och i vissa centrala delar av urberg.

I stora delar av området har marken låg genomsläpplighet men längs den östra delen och i ett centralt parti i området är genomsläppligheten medelhög.

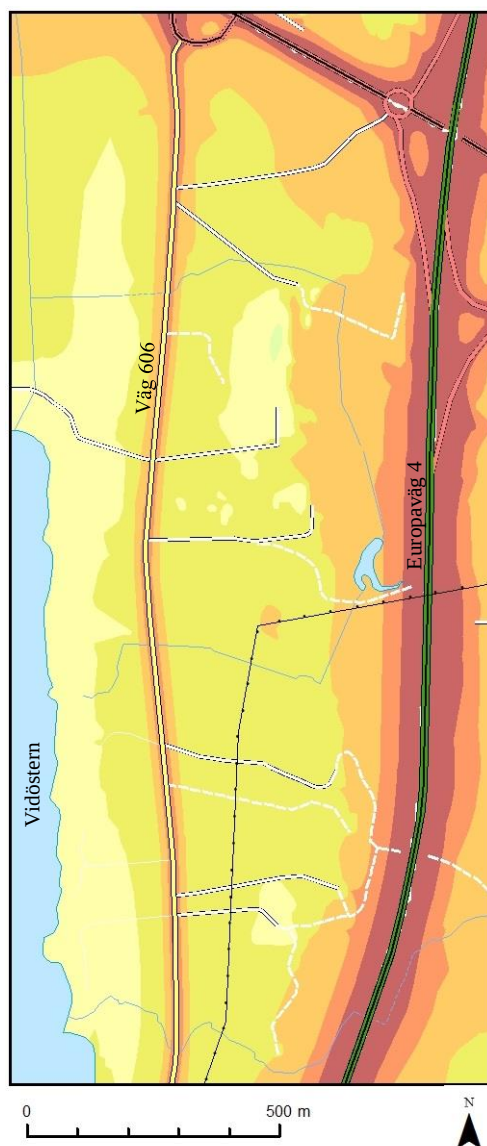
Störningar, hälsa och säkerhet

Trafik och buller

Trafikverket genomförde trafikmätningar för Europaväg 4 och väg 27 i anslutning till programområdet år 2015 och för väg 606 år 2011. Siffrorna har räknats om utifrån Trafikverkets trafikuppräkningsstal för Jönköpings län och beräknas i dagsläget vara följande:

- Europaväg 4: cirka 12800 fordon/dygn, varav 29 % tung trafik.
- Väg 27: cirka 11600 fordon/dygn, varav 11 % tung trafik.
- Väg 606: cirka 1800 fordon/dygn, varav 4 % tung trafik.

Trafiken på vägarna genererar buller som påverkar programområdet, men områdets topografi och vegetation skapar dock naturliga avskärmningar mot i första hand Europaväg 4. Detta gör att de ekvivalenta bullernivåerna beräknas ligga på 50-55 dB(A), d.v.s. under riktvärdena för ny bostadsbebyggelse, i stora delar av området.



Karta över beräknade bullernivåer i området.

Kraftledning

Den kraftledning som går genom programområdets södra del är en reservledning med en spänning på 50 kilovolt, vilket medför ett stråk som är utsatt för strålning. Skyddsavståndet som rekommenderas är cirka 25 meter på respektive sida om ledningen.

Radon

Stora delar av programområdet klassas som lågriskområde för markradon. I områdets östra delar och längs delar av det centrala höjdpartiet finns dock normal- och eventuellt högriskområden.

Översvämning, ras, skred, erosion

Delar av programområdet, främst på västra sidan av väg 606, är klassade som aktsamhetsområden för skred. Aktsamhetsområdena är belägna i anslutning till de punkter där de större dikena i området korsar väg 606. Några utpekade risker för översvämning, ras eller erosion finns inte inom programområdet.

Djurhållning

Djurhållning kan ha en påverkan på sin omgivning i form av exempelvis lukt, damning, höga ljud och risk för allergenspridning. Hur stor störningen är påverkas av djurhållningens omfattning och avståndet till den. I äldre vägledningar för planering och byggande i närheten av djurhållningen angavs olika rekommenderade skyddsavstånd men då dessa i allt högre grad tolkades som bindande föreskrifter har praxis blivit att bedömningar görs utifrån de faktiska förhållandena på platsen och i närområdet i samband med prövning i domstol. I sin senaste vägledning anger Boverket att man vid planering och byggande ska se helheten och göra en samlad bedömning utifrån hur bebyggelsemiljö ser ut, vilken art och omfattning djurhållningen har samt hur de lokala förhållandena (avstånd, vind, topografi, vegetation, m.m.) ser ut.

Miljökvalitetsnormer för vatten

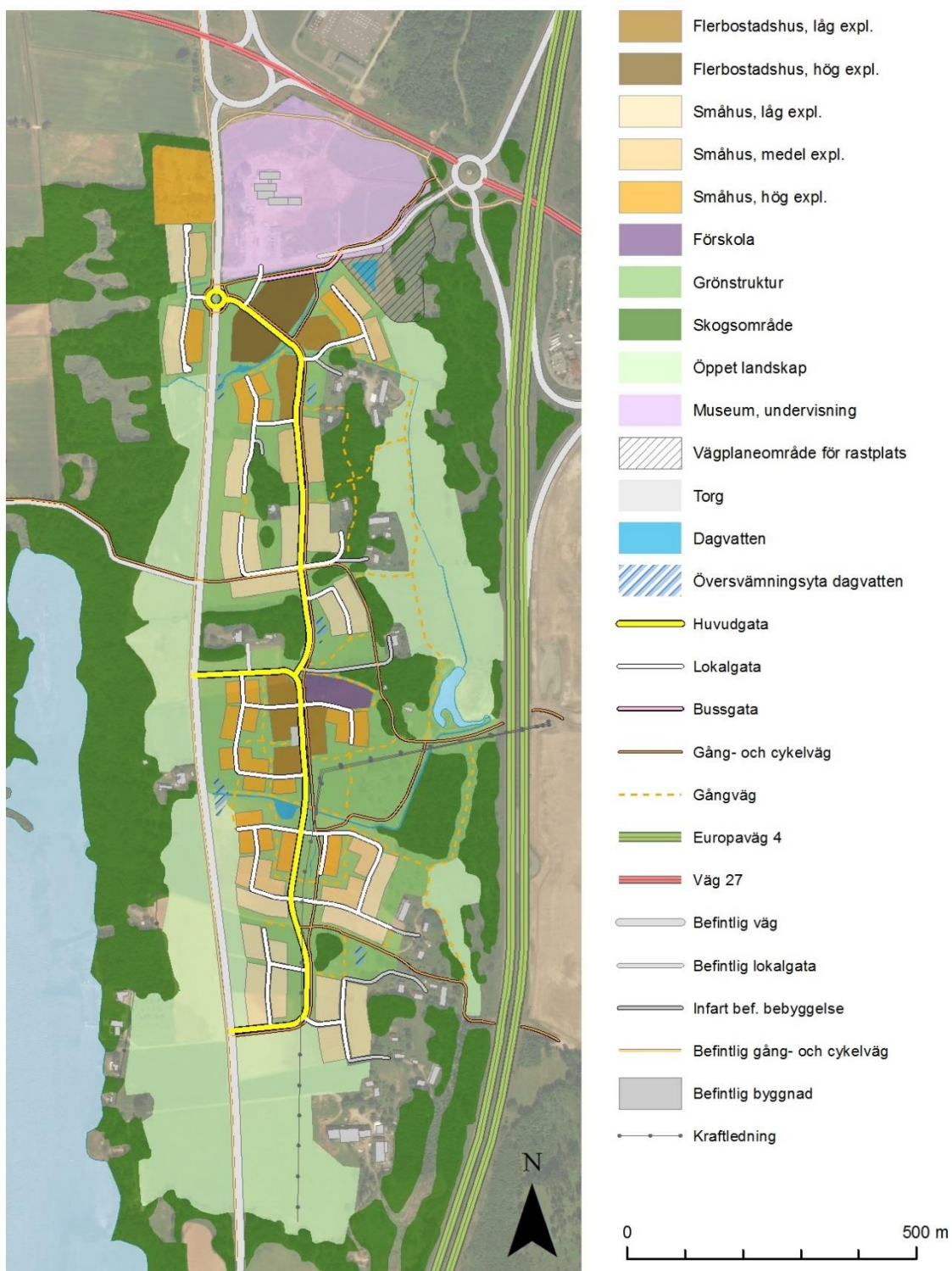
Sjöar, vattendrag och grundvattenförekomster är klassade utifrån hur deras status är i förhållande till de miljökvalitetsnormer som finns. Ytvatten delas upp i sjöar respektive vattendrag och miljökvalitetsnormer finns för ekologisk status och för kemisk status. I anslutning till programområdet är det sjön Vidöstern och ån Lagan som är statusklassade. Båda dessa har i dagsläget en måttlig ekologisk status och ingen av dem uppnår god kemisk status.

Programområdet ligger inom grundvattenförekomsten Värnamo-Ekeryd. Det finns miljökvalitetsnormer även för grundvatten och i detta fall bedöms såväl den kemiska som den kvantitativa statusen som god.

Programförslag

Mötet mellan stad och land

Från området söder om Vandalorum är det nära till stadens utbud av service, handel och kommunikationer men också till grönskan, rekreationen och landsbygdens lugn. Här föreslås blandad bostadsbebyggelse, förskola och ett stort inslag av natur och grönska. Genom en anpassning till landskapets gamla strukturer, dess skala och den äldre bebyggelsens karaktär växer staden på landsbygdens villkor.



Bebyggelsestruktur och delområden

Programförslaget utgår från landskapsanalysens slutsatser och ny bebyggelse föreslås inom delar av det som idag är jordbruksmark. Bebyggelsen är grupperad i delområden längs huvudstråket. De olika delområdena ges olika skala och karaktär, från urbant i norr till lantligt i söder. För området som helhet föreslås en blandning av bostäder i flerbostadshus och olika typer av småhus som fördelas i de olika delområdena. Gemensamt för alla delområdena är ett stort inslag av grönska och alla föreslagna kvarter med småhus har placerats så att alla bostäder gränsar mot en grönskande yta på minst en sida av huset.

Delområde 1

Huvuddrag

Det nordligaste delområdet ligger närmast Värnamo stad vilket avspeglas genom en urban karaktär. I delområdet ingår konstmuséet Vandalorum och bostadsområden väster om väg 606 (varav den norra delen är detaljplanelagd liksom större delen av Vandalorums fastighet).

Bebyggelse

I delområdet föreslås en blandning av bostadstyper där flerbostadshus med upp till 4 våningar placeras centralt i anslutning till huvudstråket och småhus, lämpligen parhus och/eller radhus, placeras längs lokalgator.

Bebyggelsen bör i sin gestaltning, skala och utformning samspela med konstmuséet Vandalorums moderna formspråk men också ta hänsyn till befintliga bostadshus.

Gator och platser

Bebyggelsen placeras längs gatulinjen så att tydliga gaturum bildas såväl längs huvudstråket som längs lokalgatorna. Delområdets urbana karaktär framträder genom att bebyggelsen längs huvudstråket endast har en smal remsa av förgårdsmark eller är helt utan förgårdsmark.

Platsbildningar skapas dels vid den nya cirkulationsplatsen och dels där huvudstråket korsar två dagvattenstråk i delområdets centrala del.

Grönstruktur

Diagonalt genom delområdet skapas ett grönstråk längs ett större dagvattendike. Längs detta föreslås gång- och cykelväg respektive gångväg. En större grönyta föreslås också längs huvudstråkets östra sida. Här och vid östra sidan av väg 606 skapas översvämningssytor för dagvatten. Jordbruksmarken i programområdets östra del samt höjdryggen sydväst om delområdet tillgängliggörs med gångvägar för rekreation.



Programområdets indelning i delområden.

Delområde 2

Huvuddrag

Detta delområde ligger insprängt mellan och runt ett markant höjdparti i öster och ett något mindre längre västerut. Den urbana karaktären fortsätter men i något mindre skala.

Bebyggelse

I delområdet föreslås småhus, lämpligen i form av parhus och/eller friliggande hus.

Bebyggelsen placeras i olika grupperingar och bör i sin gestaltning, skala och utformning ha en urban men traditionell karaktär som samspelar med befintliga bostadshus.

Gator och platser

Bebyggelsen placeras längs gatulinjen så att tydliga gaturum bildas såväl längs huvudstråket som längs lokalgatorna. Förgårdsmarken är bredare än i delområde 1, lämpligen omkring 4 meter, vilket ger en urban men luftigare karaktär.

Platsbildning skapas främst vid två grönytor vid huvudstråket mellan de två höjdpartierna.

Grönstruktur

Lövskogen på de två höjdparterna ger delområdet en grön och lummig karaktär. Mellan de olika bebyggelsegrupperingarna bildas mindre grönytor. I den södra änden skapas ett större öst-västligt grönstråk som också innehåller en översvämningsyta för dagvatten.

Delområde 3

Huvuddrag

Delområde 3 är beläget i det öppna landskapet. Här ökar den föreslagna exploateringen något men den småskaliga karaktären fortsätter.

Bebyggelse

I delområdets mitt, längs huvudstråket föreslås flerbostadshus i 2-3 våningar och längs lokalgatorna föreslås småhus, lämpligen radhus och/eller parhus.

Bebyggelsen bör i sin gestaltning, skala och utformning ha ett mer traditionellt uttryck som knyter an till småländsk byggtradition som samspelar med befintlig äldre bebyggelse.

I delområdet föreslås en förskola.

Gator och platser

Längs såväl huvudstråket som lokalgatorna placeras bebyggelsen längs gatulinjen med en förgårdsmark på omkring 4 meter.

I delområdets norra del ansluter huvudstråket till väg 606 och där anslutningen möter huvudstråket som kommer norrifrån skapas en platsbildning som kan utformas som en ”port” till området. I delområdets mitt skapas ett mindre torg.

Grönstruktur

I norr och söder omges delområdet av två större grönstråk i öst-västlig riktning. Det södra av dem innehåller dagvattendiket som kommer från dagvattendammen i programområdets östra del. Där diket korsar huvudstråket skapas en ny dagvattendamm som ger bostäderna vattenkontakt. Öster om delområdet skapas ett stort grönområde som kommer att fylla en viktig roll för områdets rekreation. Den storskaliga grönstrukturen kompletteras med mindre grönstråk inne mellan de olika bostadskvarteren.

Delområde 4

Huvuddrag

Detta delområde har till sin karaktär likheter med delområde 3 men den föreslagna exploateringen är något mindre och karaktären mer uppbruten genom grönstrukturen.

Bebyggelse

I delområdet föreslås olika typer av småhus, lämpligen med radhus/parhus i norr och friliggande hus i söder och öster.

Bebyggelsen bör i sin gestaltning, skala och utformning ha ett traditionellt uttryck som knyter an till småländsk byggtradition som samspelar med befintlig äldre bebyggelse.

Gator och platser

Längs såväl huvudstråket som lokalgatorna placeras bebyggelsen längs gatulinjen med en förgårdsmark på omkring 4-6 meter.

Grönstruktur

Delområdet ligger direkt söder om det större grönstråket som går längs dagvattendiket. Utöver detta går ett brett grönstråk söderut och söder om delområdet kommer nästa östvästliga stråk i anslutning till en mindre skogsbeklädd höjd. Den storskaliga grönstrukturen kompletteras med mindre grönstråk inne mellan de olika bostadskvarteren.

Delområde 5

Huvuddrag

Det sydligaste delområdet är lantlig till karaktären och är tänkt att utformas med en klassisk småländsk by som förebild.

Bebyggelse

Bebyggelsen föreslås bestå av friliggande småhus med relativt stora tomter. Bebyggelsen bör i sin gestaltning, skala och utformning ha ett traditionellt uttryck som knyter an till småländsk byggtradition som samspelar med befintlig äldre bebyggelse

Gator och platser

I detta delområde har bebyggelsen en friare placering. Variationen i hur tomterna disponeras ger även gaturummen en lantlig karaktär. Detta kan lämpligen förstärkas ytterligare genom att gatorna omges av mindre diken.

Grönstruktur

Norr om delområdet går ett större grönstråk i anslutning till den skogsbeklädda mindre höjden. Inom grönstråket kan en översvämningssyta för dagvatten skapas. Ett bredare grönstråk går även söderut och mynnar ut i det öppna landskapet.

Gator, trafik och kommunikationer

Gatunät

Väg 606 fungerar fortsatt som huvudväg för genomfartstrafik genom området. Parallellt med denna föreslås ett nord-sydligt huvudstråk genom området som utgår från en ny cirkulationsplats direkt söder om konstmuséet Vandalorum. Utöver cirkulationsplatsen ansluter huvudstråket till väg 606 på två ytterligare ställen. Huvudstråket matar de olika bebyggelseområdena och har en mjuk och slingrande sträckning, präglad av landskapets karaktär. Huvudstråket bör förses med trädplanteringar och annan grönska för att få ett mjukare gaturum och en lummig miljö. På så sätt blir huvudstråket också som ett smalt grönstråk som är genomgående genom hela området.

Inom bebyggelseområdena tar nät av lokalgator vid. De föreslagna kvarteren placeras så att de flesta lokalgatorna är lätt krökta vilket ger intryck av ett mer traditionellt gaturum med liten skala och lugn trafikmiljö.

Skulpturvägen saknar idag formellt tillstånd att ansluta till väg 606 som är en statlig väg. Programförslaget innebär att konstmuséet Vandalorums infart istället ansluts till det nya huvudstråket som är tänkt att vara en kommunal gata. Huvudstråket ansluter sedan i sin tur till väg 606 vid en ny cirkulationsplats. Längs Skulpturvägens sträckning skapas en bussgata på kommunens mark.

Gång- och cykeltrafik

I huvudstråket ingår en gång- och cykelväg genom hela området. I norr fördelar sig denna med en förbindelse mot nordväst och Värnamo centrum och en mot nordost och Bredastens norra delar samt till gång- och cykelvägen längs Europaväg 4. Även längre söderut kopplas huvudstråket ihop med Bredastan via ytterligare gång- och cykelvägar österut som ansluter till befintliga underfarter under Europaväg 4. Gång- och cykelvägen från den ena underfarten dras vidare västerut så att ett sammanhängande öst-västligt stråk skapas genom området. Västerut går denna gång- och cykelväg mot Osudden vilket ger god tillgänglighet till fritids- och rekreationsområdena där samt en genare väg för gående och cyklister mellan stadens västra och östra delar.

Utöver gång- och cykelvägarna finns ett antal mindre gångvägar i programförslaget som syftar till att dels koppla ihop de olika bebyggelseområdena och dels till att tillgängliggöra de olika naturområdena/grönområdena. Dessa gångvägar bör ges en sträckning och utformning som tar stor hänsyn till landskapet. I programförslaget är de inte redovisade i exakta föreslagna lägen utan tanken med dem är att illustrera att olika kopplingar och områden bör tillgängliggöras i samband med att området bebyggs.

Kollektivtrafik

Längs den nya bussgatan vid konstmuséet Vandalorum föreslås en ny busshållplats. I och med att busstrafiken separeras från annan trafik skapas förutsättningar för en modern och säker hållplats med bra koppling till gång- och cykelvägnätet.

Trafik

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att beräkna hur trafiken påverkas av en exploatering av området. En utveckling av programområdet beräknas generera en trafikmängd på knappt 1300 fordon/dygn (ÅDT). Detta är en mycket grov uppskattning och ytterligare beräkningar behöver göras i takt med att detaljplaner tas fram för området.

Programområdet kommer att fungera som en ny stadsdel i Värnamo och så gott som samtliga målpunkter för service, kommunikationer, m.m. finns norr om området i eller i anslutning till Värnamo stad. Den trafik som en exploatering av området genererar bedöms därför till den allra

största delen röra sig norrut och i första hand påverka trafiksituationen längs norra delen av väg 606 och vid trafikplatsen där denna ansluter till väg 27.

Grönstruktur och rekreation

Övergripande struktur

Den grönstruktur som föreslås utgörs av det öppna landskapet med inslag av jordbruksmark, skogsområdena och de grönområden som skapas i anslutning till bebyggelseområdena. De öppna markerna och skogsområdena har huvudsakligen nordsydlig orientering och grönområdena länkar samman dessa med stråk genom bebyggelsen.

Genom programområdets södra halva går ett grönstråk söderut genom bebyggelseområdenas mitt. Anledningen är den kraftledning som kommer från Bredasten och viker av söderut. Grönstråket omfattar det skyddsavstånd som krävs längs ledningen så att denna yta integreras i grönstrukturen.

I programområdets sydligaste del bevaras en större del av de öppna fälten, dels för att bidra till och förstärka den lantliga och dels för att ge fortsatt möjlighet till djurhållning och bete.

Rekreationsområden

De större grönområdena mellan och inom bebyggelseområdena är de primära, bostadsnära områdena för rekreation och tillgängliggörs genom gång- och cykelvägar och mindre gångvägar. Som komplement till de större grönområdena finns mindre sådana också insprängda mellan de föreslagna kvarteren så att de alltid har en grön sida. De mindre grönområdena bildar sekundära rekreativstråk som knyts ihop genom nätet av gångvägar.

Stora delar av det öppna landskapet och de olika skogsområdena erbjuder fina natur- och kulturmiljöer som blir attraktiva för rekreation. Även dessa tillgängliggörs med gångstråk som kan erbjuda såväl långa som korta promenadslinor.

Det torp som finns vid dagvattendammen i områdets östra del tillhör kommunen och har stor potential att bli en knutpunkt för rekreationen i området. Tankar har funnits sedan innan på att skapa någon form av samlingslokal i torpet och frågan om dess användning och potential bör utredas vidare på detaljplanenivå.

Jordbruksmark

Programförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för nya bebyggelseområden. Brukningsvärd jordbruksmark ska endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Bostäder är ett allmänt intresse enligt Plan- och bygglagen (2 kap.) och i samband med Sverigeförhandlingen för den nya höghastighetsjärnvägen har Värnamo kommun åtagit sig att möjliggöra ett stort antal bostäder under de kommande åren. Nya bostäder inom programområdet ligger i en attraktiv natur- och kulturmiljö, har ett mycket bra läge i förhållande till den planerade stationen för höghastighetsbanan och bidrar till underlaget för såväl service som kollektivtrafik i närområdet. Nya bostäder i området bedöms därför ha ett mycket stort värde i förhållande till omfattningen av intrånget på jordbruksmarken.

Den jordbruksmark som finns väster om väg 606 ligger inom strandskydd och här föreslås ingen ny bebyggelse. I denna del av programområdet finns goda förutsättningar att bruka marken även i fortsättningen. Samma goda möjligheter finns i programområdets nordöstra del, som är påverkad av trafikbuller från Europaväg 4 och därmed också undantaget från ny bebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Efterhand som området byggs ut ansluts det till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En ny avloppspumpstation har anlagts i programområdets nordvästra del i samband med detaljplaneringen av Nöbbele 7:6 m.fl.. Denna har dimensionerats för att ta emot avloppsvatten från samtlig bebyggelse inom programområdet och pumpa det vidare. På sikt kommer ytterligare minst en avloppspumpstation att behövas längre söderut i området.

Dagvatten

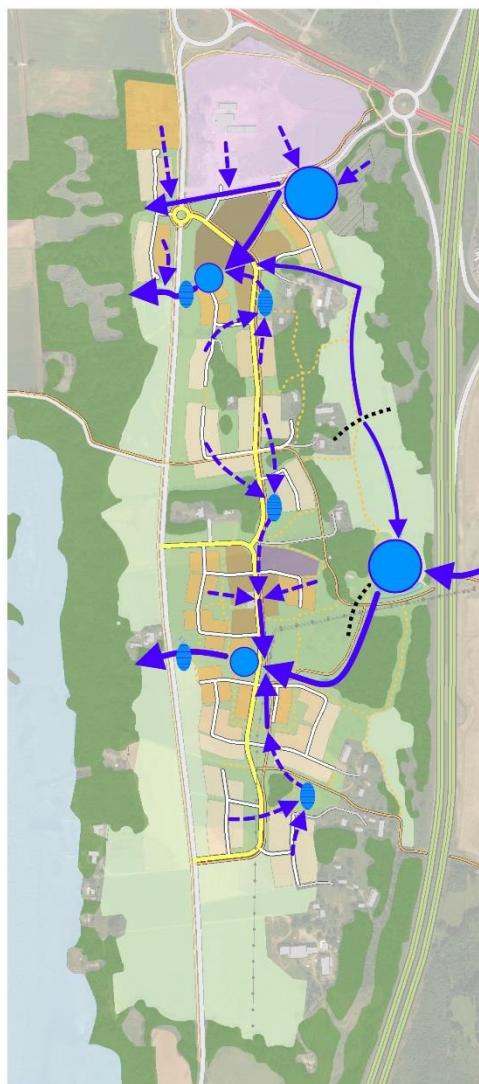
För områdets dagvattenhantering utnyttjas det befintliga systemet av diken. Dagvattensystemet integreras i områdets grönstruktur vilket kan tillföra stora värden till rekreationsområdena. I takt med att området bebyggs ökar mängden dagvatten som behöver tas om hand och systemet kommer att behöva dimensioneras därefter. Dikena kompletteras med dagvattendammar i två av de större grönstråken och även med översvämningssytor inom grönområdena i anslutning till områdets lågpunkter och vid kulvertarna under väg 606. Inom de mer tätbebyggda bebyggelseområdena bör möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten utredas. Exempelvis kan småskaliga dagvattenstråk och s.k. rain gardens inom de olika kvarteren kan tillföra stora värden till bostadsmiljöerna. Där det anses möjligt fylls lågpunkter igen.

I det öppna landskapet norr om dagvattendammen skapas en ny vattendelare så att avrinningen fördelas mellan att ledas till dagvattendammen i söder och diken i norr. Direkt väster om dagvattendammen bör också en justering av marken göras så att det säkerställs att dagvattnet leds mot det större diket även vid mycket stora dagvattenflöden.

Störningar

Buller

De olika bebyggelseområdena är placerade så att de inte ska utsättas för bullernivåer över de riktvärden som finns. Skogsområdena längs programområdets östra del fungerar som viss avskärmning mot trafikbullret men ett avsnitt i höjd med dagvattendammen är fri från träd och vegetation. I samband med kommande detaljplaner i området bör det utredas om jordmassor kan användas för en bullervall längs denna del av Europaväg 4.



Principiell dagvattenlösning

Kraftledning

Del av den markförlagda stamnätsledningen av riksintresse (sydvästlänken) som finns inom programområdet påverkas inte av planförslaget.

Kraftledningen genom programområdets södra del är en reservledning men har samma behov av skyddsavstånd som ordinarie kraftledningar. Det rekommenderade skyddsavståndet omfattas av grönstråket som skapas längs ledningen, och därmed har ledningen ingen direkt påverkan på de föreslagna bostadskvarteren. I samband med den detaljplaneprocess som tidigare påbörjades i området såg man över möjligheten att gräva ner eller flytta ledning men detta har bedömts vara kostsamt, trots den betydande visuella påverkan en kraftledning har på sin närmiljö. I senare skede bör frågan utredas vidare, då en flytt eller nedgrävning skulle ge mer byggbar mark i mycket attraktiva lägen.



Kraftledningen i programområdets södra del

Djurhållning

Den sydligaste delen av programområdet där betande djur främst förekommer är den utbyggnadsetapp som sannolikt har längst tidsperspektiv. Det är därför svårt att bedöma vilken art och omfattning djurhållningen i området kommer när det är tid för detaljplanering och byggnation. Bebyggelsen i denna del av programområdet är tänkt att ha en lantlig karaktär med relativt stora tomter och tanken är att ett visst respektavstånd ska hållas till befintlig gårdsbebyggelse. Flera av de öppna fälten längst i söder är tänkta att bevaras.

I senare planeringsskede behöver en samlad bedömning göras utifrån de råd och riktlinjer som finns, bl.a. i Boverkets vägledning. I flera rättsfall har miljödomstolar bedömt att ett visst inslag av ljud och lukt från djurhållning måste ses som ett naturligt och acceptabelt i områden med utpräglat lantlig miljö i det fall man väljer att bosätta sig i ett sådant område.

Genomförandefrågor

Ägoförhållanden

Inom programområdet ägs följande fastigheter av Värnamo kommun: Nöbbele 7:2, 7:4, 7:7, 7:15, 7:18 och 7:19. Övriga fastigheter är privatägda. Kommunen har för avsikt att förvärva den mark som behövs för exploatering i enlighet med kommande detaljplaneläggning.

Etappindelning

Efter att Samhällsbyggnadsnämnden godkänt programmet kommer en process med en ny detaljplan att påbörjas för den norra delen av planområdet. Kommunens ambition är att påbörja en exploatering i denna del under 2019.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen och Trafikverket kommer att förhålla sig till varandra gällande väg 606 och i takt med exploateringen gällande vilken del som ska kvarstå med statligt huvudmannaskap och vilken del som ev. ska övergå till kommunalt huvudmannaskap. Övriga gator och allmänna platser inkluderat grönytor mm. som ligger inom detaljplanelagt område kommer att hanteras med kommunalt huvudmannaskap. E-ON bygger så som huvudman ut erforderligt elnät inom området.

Ekonomiska frågor

Kommunen bygger ut gator och VA inom detaljplanelagt område fram till fastighetsgräns. Anslutningsavgift för VA tas ut av varje fastighetsägare enligt gällande taxa.

I den mån befintliga fastigheter vill ansluta sig till kommunalt VA inom planområdet gäller samma sak här att kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns varpå anslutningsavgift erläggs enligt gällande taxa.

Konsekvenser av planprogrammets genomförande

Programförslaget innebär att en ny stadsdel skapas med attraktiva boendemiljöer i nära anslutning till staden men med stort inslag av landsbygdens kvaliteter. Tillgången till naturområden och rekreation är mycket god, det är nära till service och kommunikationer och området har goda förbindelser med flera färdmedel. Bebyggelsen som föreslås är en blandning av olika typer av bostäder vilket är positivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv och integrationssynpunkt.

En exploatering enligt planprogrammet innebär en stor påverkan på landskapsbilden i området och att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Konsekvenserna av förslaget kommer att utredas vidare i samband med detaljplanering av området.